

土地估价实务试练习测试题 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_84862.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84862.htm) 第一部分 综合计算题 (共2题。答题要求列出算式、计算过程和计算结果.需按公式计算的，要求列出公式.无计算过程，只有计算结果的不得分，计算结果保留2位小数。请在每题下方空白处答题) 一、某公司于1998年10月通过出让方式获得一5000平方米土地的使用权，出让年限为50年，根据规划，该地块用途为综合，容积率为3。该公司于1999年10月动工兴建一座钢混结构的综合大楼。由于建设资金紧张，该公司拟于2000年10月将土地使用权向银行抵押。如果以该宗土地使用权评估价的70%贷款，请问该公司最多可贷多少款? 项目其他有关资料如下: (1)该大楼1~3层为商场，建筑面积为3000平方米，4~15层为办公楼。(2)大楼开发周期预期二年，第一年投入60%，第二年投入40%。(3)大楼建成后该公司计划自留2000平方米用作办公用房，其余部分以出租方式经营，预计商场与办公楼的出租率分别为90%和80%。目前同类建筑物的建安综合造价为每建筑平方米3000元，同类物业的商场市场租金水平每月为300元/平方米，办公楼市场租金水平每月为150元/平方米。(4)经过调查，有关参数确定为，房屋出租年经营费用中管理费为年租金的10%，维修费为租金的8%，保险费为建安造价的2%，税金为年租金的12%。项目投资回报率取建安造价的30%。建筑物经济耐用年限为70年，残值率为2%。另外，当地土地还原率为8%，综合还原率为10%，银行贷款利息率为10% 二、c市的某企业拟购进a市的宗地h，委托某土地评估机构对宗

地h的转让价格进行评估。土地评估机构对委估宗地进行调查并取得了相关资料。请依据下面所列资料，评估出宗地h于1999年7月31日的市场价格(计算地价时，案例选择不少于四个)。开发程度说明:\*表示宗地外"七通一平"和宗地内"三通一平"。\*\*表示宗地外"七通一平"和宗地内"五通一平"。\*\*表示宗地内外"七通一平"。ii.区域因素和个别因素对地价的修正系数说明(有关系数均为案例与待估宗地比较所得):数字为负的，表示成交宗地的条件比待估宗地条件差.数字为正的，表示成交宗地的条件比待估宗地条件好.数值表示对宗地地价的修正?

22 (2)其他资料:a市的地价指数以1997年为基期，每年在上一年的基础上增加10个百分点.a市的容积率对地价的影响是:以容积率为2时为基准，当容积率每升高或降低0.1时，宗地单位地价上涨率增加或减少4个百分点。a市商业用地还原率为4%.1997年和1998年a市的商业用地宗地内从"三通一平"到"五通一平"的费用平均为每平方米45元。

第二部分 案例综合分析 (共1题，60分，本部分包括一个国有企业改制中土地估价和资产处置案例，要求认真理解题意，并根据给定条件，运用所学知识综合分析回答有关问题。在题目下方空白处答题)

三、某国有企业拟发起组建股份有限公司，并委托土地评估机构对所涉及的两宗土地a和b进行评估。a宗地为商业用地.b宗地为工业用地，容积率为0.6。请根据以下给定条件分析并回答下列问题:

1. a宗地位于城市市区，评估机构同时选用了市场比较法和收益还原法进行评估，市场比较法的评估结果为1320元/平方米，收益还原法的评估结果为970元/平方米。试问:有哪几种方法可以确定最终的评估结果?简述理由。(8分)

2. b宗地位于城市郊区，为当地政府在多年前征用农

村集体土地后划拨给该企业使用，此后该区域未发生征地案例。请问：(1)在这种情况下，采用成本逼近法评估地价时，评估机构应收集哪几方面的资料 and 标准作为评估依据？(8分) (2)运用成本逼近法评估该宗地50年期的出让土地使用权价格时，基本步骤应有哪些？(8分) 3. 根据资产重组的需要，在土地资产的处置上，该国有企业拟选择如下两种处置方式：对a宗地的处置采取由企业办理土地出让手续后租赁给股份有限公司使用。对b宗地采取以国家作价入股的方式投入到股份有限公司。请简要分析这两种土地资产处置方式的不同点，并从产权关系和经济关系上说明这两种处置方式对国家、国有企业、股份有限公司的利弊。(10分) 4. 股份有限公司成立以后，由于城市的发展，b宗地变为临街地，所在区域的土地用途规划为商业用途，平均容积率为1。5. 股份有限公司拟对该宗地上原有建筑进行改造，增加建筑层数，使该宗地的容积率达到2，并全部用于出租。请问：(1)为实现上述计划，根据现行法律法规的规定，股份有限公司应到政府部门办理哪些手续？(8分) (2)如对该宗地重新进行评估，可选择哪两种方法进行评 估？简述估价思路及所用方法估价的基本程序。(18分) 第三部分 土地估价报告改错 (共1题，60分。本部分包括一个土地估价报告，其中存在多处错误，请认真阅读报告，并指出错误，每指出一处错误并能简述原因的，得3分，最高得分60分。只指出错误但不能说明原因的不得分。请在卷纸右边空白处答题) 四、土地估价报告改错 土地估价技术报告 第一部分 总述 一、估价项目名称 ××公司位于××区××路××号用地地价评估 二、委托估价方(略) 三、受托估价方(略) 四、估价对象 估价对象为××公司位于××市××区×

×路××号营业楼用地，面积595.58平方米。五、估价目的  
本次评估是为委托方提供该宗地的土地使用权价格，为委托  
方因经营需要转让该宗土地提供价格依据六、估价依据(1)《  
中华人民共和国土地管理法》。(2)《中华人民共和国城市  
房地产管理法》。(3)《国有企业改革中划拨土地使用权管  
理暂行规定》。(4)《城镇土地估价规程》。(5)《土地估价  
报告规范格式》(1996)。(6)××省关于土地管理的法律、法  
规。(7)评估委托书。(8)估价对象《房屋所有权证》。(9)受  
托估价方实地勘察调查所获取的有关资料。七、价格定义估  
价对象作为商业用地，在容积率为4.9，开发程度为场内"五  
通一平"、场外"六通一平"状态下，于估价期日的四十年期的  
土地价格。八、估价期日:一九九九年十二月三十一日。九  
、估价日期:一九九九年十二月三十日至二000年一月十日。  
十、估价结果 估价机构在充分调查和分析估价对象实际情  
况的基础上，依据科学的估价程序，确定估价结果为:委估土地  
面积:595.58平方米 单位面积地价:4485.25元/平方米 总地  
价:2671325元 大写:(人民币)贰佰陆拾柒万壹仟叁佰贰拾伍元  
整。十一、需要特殊说明的事项(1)本报告估价结果为估价期  
日及设定容积率和土地开发程度的商业用地的土地价格，若  
条件发生改变，则本结果应作相应调整。(2)本报告结果只  
为此次估价目的服务，如用作其他目的，其价格应作相应调整  
。十二、土地估价师签名(略)十三、土地估价机构(略)第二  
部分 估价对象描述及地价影响因素分析一、估价对象描述1  
．土地位置状况 估价对象位于××市××区××路××号，  
土地证号为×国用(××)字第××号，土地面积为595.58平方  
米，东至××路、南至××、西至××××、北至××××

，宗地号为××××。2．土地权利状况 估价对象是××公司以划拨方式取得的国有土地使用权，土地所有权属国家。××公司拟以出让方式取得该宗地40年期商业用途的土地使用权后，转让出售该房地产。获得出让土地使用权后，其转让、出租、抵押等经济活动的合法权益受法律保护。3．建筑物和地上附着物状况 估价对象上有一幢建于1981年的钢混结构建筑物，现用于商业经营和办公，建筑面积2914.5平方米，有效使用率80% 二、地价影响因素分析 (一)区域因素 (略) (二)个别因素 (略) 第三部分 土地估价 一、估价原则 1．最有效使用原则 (略) 2．贡献原则 (略) 3．变动原则 (略) 4．合法原则 (略) 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)